Van Nistelrooij V.O.F.
Zoggelsestraat 110
5384 VE Heesch
[redacted]

Behandeld door:	[redacted]	Uw brief van:	25 juli 2022
Telefoonnummer:	(0412) 458888	Uw kenmerk:	
Bijlage(n):	4	Registratienummer:	**1688585** / 1703034
Onderwerp:	Brief principeverzoek	Digitaal verzonden:	1 december 2022

Beste heer/mevrouw,

Op 25 juli 2022 heeft u een principeverzoek ingediend voor een inpandige uitbreiding van een hondenpension op het perceel Zoggelsestraat 110 te Heesch. Wij hebben uw verzoek bekeken en informeren u in deze brief over onze beoordeling en de verdere procedure.

Beoordeling
Uw verzoek is in strijd met het bestemmingsplan/de ruimtelijke regelgeving maar is op basis van onze eerste beoordeling voorstelbaar. Wel stellen wij een aantal randvoorwaarden voor de inpandige uitbreiding van het hondenpension.

Bestemmingsplan
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze, wijziging Zoggelsestraat 110” en heeft de enkelbestemming “Agrarisch”, de dubbelbestemming “waarde- archeologie 3”. Het plangebied is gelegen binnen een bouwvlak en heeft de maatvoering “aantal bedrijfswoningen: 1”. Verder zijn de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” en “wetgevingzone – werkontwikkelingsgebied” van toepassing.

Het initiatief is strijdig met de regels in het bestemmingsplan. Een hondenpension is op basis van de specifieke gebruiksregels in artikel 3.5.2 alleen toegestaan als nevenactiviteit. Verder wordt in de beoogde situatie ook niet voldaan aan de maatvoering zoals genoemd in artikel 3.5.2.

Voorwaarden
Ruimtelijke onderbouwing
Het is van belang dat in de ruimtelijke onderbouwing expliciet wordt toegelicht dat de door u beoogde ontwikkeling is geprojecteerd op een aanvaardbare locatie en dat deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied op basis van gemeentelijk- en provinciaal beleid.

Milieu
Uw plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden. De toelichting op het ruimtelijk plan in de vervolgprocedure gaat onder andere in op alle gevolgen van uw plan voor de omgeving.

Het is van belang dat in de ruimtelijke (vervolg)procedure in ieder geval een actueel akoestisch onderzoek wordt toegevoegd waaruit blijkt dat de situatie inpasbaar is. Het akoestisch onderzoek moet van die kwaliteit zijn dat de werkelijke toekomstige bedrijfssituatie in beeld wordt gebracht. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de gehanteerde uitgangspunten uit het vorige akoestisch onderzoek van 2013 niet 1 op 1 overgenomen kunnen worden (zie beoordeling akoestisch onderzoek ODBN van 6 oktober 2022 in bijlage). De situatie is gewijzigd. Een nieuw akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. We adviseren dit onderzoek als eerste uit te voeren.

Verkeer
Het plan moet voldoen aan de parkeernormen zoals genoemd in de parkeernormennota Bernheze. Op basis van de situatietekening die is aangeleverd op 17 november (zie bijlage) is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de parkeernormen kan worden voldaan.

Voor het aspect vervoersbewegingen/verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van de uitgangspunten uit het meegeleverde akoestisch onderzoek. Voor wat betreft de vervoersbewegingen sluiten we aan bij het akoestisch onderzoek:
"In de vergunde situatie wordt uitgegaan van 14 vervoersbewegingen door personenauto's o.a. als gevolg van halen en brengen van de honden. In de beoogde situatie verdubbelt het aantal honden en wordt ook uitgegaan van een verdubbeling van het aantal vervoersbewegingen. In het toegevoegde akoestisch onderzoek is uitgegaan van 28 vervoersbewegingen (aan- en afvoerbewegingen) van personenauto's per dag. Honden worden op verschillende dagen en tijden gebracht en de verblijfsduur varieert. De beoogde situatie heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg."

Kwaliteitsverbetering landschap
Deze ontwikkeling betreft een categorie 3 ontwikkeling. Kwaliteitsverbetering van het landschap is nodig. Dit moet inzichtelijk worden gemaakt met een berekening (hoeveel € kwaliteitsverbetering is noodzakelijk) en inpassingsplan dat minimaal het volgende bevat:
- Is opgesteld door een groen- of landschapsontwerper
- Tekening met duidelijke aanduiding bestaand groen / nieuw groen
- Tekening met duidelijke aanduiding bestaande en nieuwe watergangen en -partijen, greppels, verlagingen voor waterberging en sloten.
- Sortiment van nieuw aan te planten groen. Dit mag op de tekening of in een aparte plantlijst.
- Maatvoering van landschapselementen (lengte-breedte)

Het plan moet te toetsen zijn op 'landschapswaarde'. Daarom moet duidelijk worden dat het gaat om landschappelijke elementen, bestaande uit inheemse soorten, die door hun situering en omvang werkelijk zorgen voor inpassing en verzachting van de ontwikkeling. In de toelichting moet worden uitgelegd hoe bepaalde keuzes zijn gemaakt, bijvoorbeeld op basis van de (cultuur)historische context, abiotische omstandigheden of landschappelijke opbouw.

Daarnaast moet het plan te toetsen zijn door de controleur buiten. Hij moet kunnen oordelen op concrete zaken zoals sortiment en dergelijke.

Wet natuurbescherming
Bij o.a. het verwijderen van houtopstanden, sloopwerkzaamheden en verbouwingen (aanpassingen van gevels en daken) is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Ongeacht de locatie van het initiatief. Uitgangspunt: initiatiefnemer moet aannemelijk maken dat zijn plan doorgang kan vinden.

Waterbeheer/klimaat
Met het realiseren van een hondenpension in een bestaand gebouw zal het afvalwater toenemen, gezien het schoonmaken van de hokken. Het is belangrijk dat hier geen regenwater bij zit (dit kan namelijk de werking van de drukriolering beïnvloeden en is daardoor verboden).
Daarnaast is het belangrijk dat er wordt gezorgd dat het systeem minimaal 8 uur uit kan staan voor onderhoud. En dat u dus deze hoeveelheid water in het eigen stelsel kan bergen zonder dat dit overlast geeft.

Onze overige vereisten voor het aspect riolering zijn als volgt:

<u>Riolering</u>

- Er dient een nieuwe rioolaansluiting te worden aangelegd voor afvoer van afvalwater. Indien deze nog niet aanwezig is in het gebouw zijn de kosten volledig voor aanvrager.
- Regenwater dakoppervlakken oppervlakkig/bovengronds afvoeren naar bergingsvoorziening. Regenwater mag niet op de riolering aangesloten worden.
- Aansluiting huishoudelijk afvalwater op gemeentelijk (druk)rioolstelsel afstemmen met rioolbeheerder. Bij verandering van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf waarbij (meer of ander) bedrijfsafvalwater vrijkomt, dient men in overleg te treden met riool (gemeente)- en waterbeheerder (Waterschap Aa en Maas) over (gezuiverd) lozen op oppervlaktewater.
- Geen gebruik van uitlogende materialen.

De omgevingswet
De omgevingswet zal naar verwachting per 1 juli 2023 van toepassing zijn. Dit plan wordt daarom behandeld onder het regime van de omgevingswet.

Het omgevingsplan is een nieuw instrument voor de gemeente Bernheze. Het is nog onbekend hoe de juridische regels en het beleid vorm worden gegeven. Een adviesbureau kan u helpen bij het opstellen van een omgevingsplan.
Momenteel zijn wij ons nog aan het voorbereiden op de omgevingswet. Informatie hierover zullen wij publiceren op de gemeentelijke website.
De algemene minimale indieningsvereisten voor een wijziging omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kunt u vinden in de bijlage.

Procedure
Wij verzoeken u het ruimtelijk initiatief verder uit te werken op basis van de voorwaarden en uitgangspunten zoals genoemd in deze brief. U dient vervolgens het verder uitgewerkte plan, samen met deze reactiebrief, te sturen naar [redacted]. Een medewerker van het team ruimtelijke ordening zal hierna contact opnemen en de vervolgstappen met u bespreken.

Het ruimtelijk initiatief zal na een eerste beoordeling vervolgens worden geagendeerd voor de (interne) Omgevingstafel. In deze procedure zal het plan verder worden uitgewerkt en gereed worden gemaakt voor de formele aanvraag. Het is mogelijk dat ook vertegenwoordigers van ketenpartners (provincie, waterschap etc.) en belanghebbenden aanschuiven tijdens een of meerdere omgevingstafel sessies. Onze collega's kunnen u hier te zijner tijd meer over vertellen.

Participatie
Participatie is een belangrijk onderdeel in de procedure behorende bij de totstandkoming van een omgevingsplan/ de Bopa. Belanghebbenden moeten vroegtijdig worden betrokken en geïnformeerd bij de verschillende stappen die moeten worden genomen vóór het maken van het omgevingsplan/Bopa.
Alle stappen die zijn doorlopen om belanghebbenden te informeren en betrekken moeten worden uitgewerkt in een participatieverslag. Indien van toepassing dient er ook te worden aangegeven welke acties er worden uitgevoerd naar aanleiding van de reacties gedurende het participatietraject. Het participatieverslag is vormvrij, u bent vrij om zelf te bepalen hoe het participatieverslag wordt ingestoken. Wij adviseren u om de richtlijnen uit de bijgevoegde "handleiding participatie" in acht te nemen bij het uitvoeren van het participatietraject.

Nadeelcompensatie
Met het vaststellen van een nieuw omgevingsplan/ de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kan er schade ontstaan in de omgeving als gevolg van dit rechtmatig overheidsoptreden. Nadeelcompensatie is een regeling voor het vergoeden van deze schade. Het gaat dan over schade boven het normale maatschappelijke risico die iemand onevenredig zwaar treft. Bijvoorbeeld omdat door vermindering van uitzicht woningen in de directe omgeving in waarde dalen.
Wij verzoeken u met het omgevingsplan/ aanvraag omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) een analyse aan te leveren die ons inzicht geeft in de mogelijke nadeelcompensatie. Een onafhankelijk adviseur, vooraf goedgekeurd door de gemeente, kan deze risicoanalyse nadeelcompensatie voor u opstellen. Op basis hiervan sluiten wij een nadeelcompensatie overeenkomst met u, waarmee u garant staat voor de eventuele nadeelcompensatie. Indien uit de risicoanalyse nadeelcompensatie blijkt dat deze van enige omvang is, dient u ter zekerheid van de betaling een bankgarantie te verstrekken.

Openbare ruimte
Uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte ongewijzigd blijft (wegen, bermen, sloten, bomen enz.) en dat u uw plan aanpast aan deze situatie. Indien u van mening bent dat er wel aanpassingen nodig zijn, kan dit alleen met toestemming van Team Realisatie en Beheer of middels een omgevingsvergunning.

Als voorbeeld: een inrit kan worden geweigerd als daarvoor een gemeentelijke boom moet worden gekapt, of als de inrit te dicht bij een gemeentelijke boom komt te liggen. Denk hier dus al vroeg over na bij uw planvorming en stem uw inrichtingsplannen hierop af.

Kosten
Principeverzoek
Aan deze eerste beoordeling zijn kosten verbonden. Deze zijn € [redacted] conform de legesverordening 2022. Hiervoor ontvangt u binnenkort een rekening.

Verdere procedure
Als u verder gaat met uw plan, dan moet u rekening houden met de volgende kosten:
- kosten voor een ruimtelijke onderbouwing (inclusief benodigde onderzoeken)
- Indien van toepassing: kosten voor de omgevingsvergunning (afhankelijk van de bouwkosten)
- kosten van de aanpassingen in het openbaar gebied.
- kosten voor de ruimtelijke procedure.
    - Wijziging van het omgevingsplan: (kosten nog onbekend) of
    - omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa): (kosten nog onbekend)

Kosten ruimtelijke procedure
De gemeente heeft een wettelijke plicht tot het verhalen van de kosten voor de wijziging van het omgevingsplan/verlenen van een Bopa. In de basis worden deze kosten gedekt middels leges. Wanneer de kosten voor de procedure beperkt zij brengen wij deze door middel van leges bij u in rekening. Voor uitgebreidere werkzaamheden (bijvoorbeeld door hoge kosten van de toetsing door de omgevingsdienst) sluiten we een anterieure overeenkomst voor deze kosten met u. Deze overeenkomst wordt gelijktijdig met het ruimtelijke besluit vastgesteld door ons college van B&W.

Kosten aanpassingen in openbaar gebied
De kosten voor aanpassingen aan het openbaar gebied komen voor rekening van u. Als de aanpassingskosten beperkt zijn (bijvoorbeeld een eenvoudige rioolaansluiting) brengen we de kosten voor de ruimtelijke procedure en de aanlegkosten door middel van leges bij u in rekening. Voor uitgebreidere werkzaamheden in het openbaar gebied sluiten we een anterieure overeenkomst voor deze kosten met u. Deze overeenkomst wordt gelijktijdig met het ruimtelijke besluit vastgesteld door ons college van B&W.

Tot slot
Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de huidige regelgeving. Regels kunnen veranderen. Dit betekent dat wij, na uitwerking van uw plan, aanvullende voorwaarden kunnen stellen wanneer nieuwe regelgeving dit noodzakelijk maakt. Daarnaast kunnen wij momenteel niet volledig beoordelen hoe uw initiatief zich verhoudt tot de noodzakelijke haalbaarheid qua beleid van andere instanties (zoals provincie), de maatschappelijke haalbaarheid (eventuele bezwaren van belanghebbenden), de milieuplanologische haalbaarheid (deze dient te worden aangetoond via (milieu)onderzoeken) én de economische uitvoerbaarheid. U bent verantwoordelijk om deze aspecten nader te onderbouwen (planuitwerking). Wij verzorgen vervolgens de afstemming van uw (uitgewerkte) plan met de relevante instanties en belanghebbenden. Dit kan leiden tot verbeterpunten en bezwaren. Het is mogelijk dat blijkt dat uw plan niet voldoet aan (één van) bovengenoemde aspecten en uw plan daardoor niet meer door kan gaan.

Niet mee eens / vragen?
Deze brief is geen formeel besluit. U kunt dus geen bezwaar maken. Voor een nadere toelichting op deze brief of vragen kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders





Bijlage 1 Positieve reactie op uw principeverzoek

Uw principeverzoek
In het begeleidend schrijven heeft u een positieve reactie op uw principeverzoek ontvangen. Onderhavige informatiebrief is bedoeld om u te informeren over de voorwaarden welke van toepassing zijn op deze positieve reactie. Graag verzoeken wij u vriendelijk, deze informatiebrief goed door te lezen.

Geldigheidsduur reactie op uw principeverzoek
Aangezien de positieve schriftelijke reactie op uw principeverzoek wordt gebaseerd op de op dat moment geldende regelgeving en/of op dat moment geldend beleid, kan een reactie op uw principeverzoek na verloop van tijd weer wijzigen.
Op grond van het vorenstaande is de geldigheidsduur van een positieve reactie op uw principeverzoek door de gemeente Bernheze vastgesteld op maximaal zes maanden na verzenddatum van de brief.

Aanvraag
U dient uw aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel uw verzoek tot een omgevingsplan binnen zes maanden na verzending van de schriftelijke reactie op uw principeverzoek in te dienen. Binnen deze termijn is vereist dat u een formele en complete aanvraag (of verzoek) bij ons heeft ingediend.
Voor het opstarten van een omgevingsplanprocedure geldt dat er binnen een half jaar een concept van het omgevingsplan bij de gemeente moet zijn ingediend.